

Thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng đất

08:57 08/04/2024

Ông Chu Minh Khang (Bắc Ninh) là hộ kinh doanh, có 40.000 m² (4 ha) đất nông nghiệp bao gồm đất lúa 1 vụ 8.000 m² (0,8 ha) và 32.000 m² (3,2 ha) đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm. Toàn bộ diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho cá nhân ông Khang.



Ảnh minh họa

Ông Khang đã có giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án xây dựng trang trại chăn nuôi gà thịt tại khu đất trên.

Về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, khu đất 4 ha thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được UBND tỉnh quyết định phê duyệt. Diện tích đất lúa đã có nghị quyết của HĐND tỉnh đồng ý chuyển mục đích đất trồng lúa sang đất nông nghiệp khác. Hiện nay ông muốn xin chuyển mục đích sử dụng 4 ha đất sang đất nông nghiệp khác để thực hiện dự án xây dựng trang trại chăn nuôi gà thịt.

Ông Khang hỏi, khi ông lập đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất sang đất nông nghiệp khác thì thẩm quyền quyết định là UBND huyện hay UBND tỉnh? Trường hợp thẩm quyền quyết định là UBND huyện thì ông có phải lập hồ sơ xin văn bản chấp thuận của UBND tỉnh hay không?

Bộ Tài nguyên và Môi trường trả lời vấn đề này như sau:

Tại Điều 57 Luật Đất đai năm 2013 quy định về chuyển mục đích sử dụng đất:

"1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:

1. a) Chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối;
2. b) Chuyển đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm;
3. c) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp;
4. d) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

đ) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

1. e) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;
2. g) Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.
3. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng".
4. Tại Điều 59 Luật Đất đai năm 2013 quy định thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:
5. "1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:
 1. a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức;
 2. b) Giao đất đối với cơ sở tôn giáo;

3. c) Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật này;
4. d) Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại Điểm đ và Điểm e Khoản 1 Điều 56 của Luật này;

đ) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:
3. a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định;
4. b) Giao đất đối với cộng đồng dân cư.
5. Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.
6. Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này không được ủy quyền".

Tại Chương II Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 2/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.

C.P